

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 29 janvier 2026 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, Echevin de l'Environnement.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Monsieur Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Madame Noémie HENRION
 - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : /
- Madame Adeline RUSSEL, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Larisa DIACONU, architecte

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 9 avril 2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/06/1992 relatif aux Commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25/04/2019 ;

Vu l'arrêté du 10 juillet 1997 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement ;

Vu la demande émanant du Collège des Bourgmestre et Echevins sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité ;

Vu la demande de permis d'urbanisme

- introduite par : Monsieur Dorsan IWEINS d'ECKHOUTTE et Madame Adèle DELLIS
- sur la propriété sise : Avenue des Orangers 58
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre en façade arrière et régulariser une habitation unifamiliale

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête établi par le Collège des Bourgmestre et Echevins conformément à l'article 150 de l'Ordonnance précitée, d'où il résulte qu'1 réclamation ou observation a été présentée ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- les demandeurs :
 - Madame Adèle DELLIS
 - Monsieur Dorsan IWEINS d'ECKHOUTTE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur William PIERART
- nombre de réclamants présents : 2

DECIDE à huis clos :

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Considérant :

- que le projet vise à régulariser et à étendre en façade arrière une habitation unifamiliale mitoyenne ;
- que le bien se situe en zone d'habitation selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien se situe dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) pour le Plateau de Stockel approuvé le 15/04/2025 ;
- que l'annexe 3 du R.C.U.Z. détermine pour chaque immeuble une catégorie fondée sur la valeur patrimoniale des biens spécifique au quartier ;
- que l'immeuble concerné est identifié dans la catégorie 3 ;
- que la catégorie 3 comprend les immeubles qui présentent un intérêt d'accompagnement des valeurs patrimoniales, architecturales, urbanistiques et paysagères spécifique au quartier ;

Vu les permis d'urbanisme n°580 et n°239 (DB580/1950 et DB239/1987) délivrés par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 18/08/1950 et le 09/11/1987 pour la construction de l'habitation et la construction d'une véranda en façade arrière ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - l'extension en façade arrière sur trois niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage) ;
 - l'aménagement d'une cour anglaise et d'une terrasse en façade arrière ;
 - la remplacement à l'identique de la porte d'entrée ;
 - le remplacement de la porte de garage ;
- que la régularisation concerne :
 - l'aménagement des combles en une chambre supplémentaire et une salle de bain ;
 - le réaménagement intérieur du sous-sol ;
 - la modification du matériau et de la teinte du parement en façade avant au niveau du premier étage (remplacement du crépi par des briques) ;
 - le remplacement des menuiseries extérieures de la lucarne, ainsi que de la corniche en bois peint en blanc, par du PVC de teinte blanche ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, article 4 : profondeur de construction ;
- que la dérogation est acceptable :
 - l'extension projetée au sous-sol (cave et abri) ainsi que l'escalier menant au premier étage dépassent d'environ 2,60 m la profondeur du bâtiment voisin le plus profond (n°56) ;
 - l'extension est implantée contre la limite mitoyenne de gauche ;
 - le gabarit de ce volume est disproportionné par rapport aux bâtiments voisins immédiats de la rue ;
 - l'escalier projeté génère un effet de masse bâti excessif, peu compatible avec le tissu urbain environnant ;
 - l'escalier ne respecte pas le Code Civil en termes de vues droites, la palissade n'étant pas un matériau pérenne ;
 - seul un recul de 1,90 m ou la rehausse du mur mitoyen à 1,90 m par rapport au niveau de la terrasse est autorisé pour le respect du Code Civil ;
 - les espaces de jour étant situés au premier étage, un accès direct depuis l'habitation vers le jardin est nécessaire, sans devoir passer par les caves ;
 - compte tenu du caractère mitoyen de la parcelle, l'escalier doit rester un élément ponctuel et discret, destiné à relier le logement au jardin, sans être intégré à un volume bâti supplémentaire ;

- afin de préserver l'unité volumétrique des parcelles contiguës, il convient de limiter l'extension du sous-sol à la profondeur du voisin mitoyen n° 56 ;
- il convient de proposer un escalier mieux intégré, s'inscrivant de manière respectueuse dans le contexte bâti environnant et conforme aux dispositions du Code civil ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, article 6 : la toiture (hauteur) ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la hauteur de l'extension dépasse celle du profil mitoyen le plus bas (n° 74) d'environ 0,92 m et celle du profil mitoyen le plus haut (n° 56) de 0,14 m au niveau de l'acrotère ;
 - compte tenu du profil en pente de la rue, l'extension du voisin de droite (n°74) atteint une hauteur de 2,68 m par rapport au niveau fini du rez-de-chaussée du bâtiment concerné (n°58) ;
 - ce gabarit permet de maintenir une hauteur sous plafond intérieure de 2,70 m, légèrement inférieure à celle des pièces de vie existantes (3 m) ;
 - par rapport au voisin de gauche (n° 56), le dépassement concerne uniquement l'acrotère et le lanterneau ;
 - la toiture de l'extension sera isolée et végétalisée avec un substrat de 0,8 m d'épaisseur ;
 - cela permettra d'augmenter les performances énergétiques du bien ;
 - le lanterneau contribuera à augmenter l'apport en lumière naturelle des espaces de vie ;
 - le déficit est minime et ne porte pas atteinte à la bonne intégration du volume dans son environnement bâti ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre II, article 4 : hauteur sous plafond ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la hauteur sous plafond des caves de l'annexe projetée est de 2,10 m, au lieu de 2,20 m requis par le R.R.U. ;
 - les locaux concernés sont destinés à être des caves et des espaces de rangement ;
 - le déficit est minime et ne porte pas atteinte à la fonction prévue pour ces espaces ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) précité :
 - article 12 §5 : menuiseries et ferronneries (porte de garage) ;
 - article 12 §6 : menuiseries et ferronneries (corniche) ;
- que les dérogations ne sont pas acceptables :
 - le projet vise le remplacement de la porte de garage existante, en bois peint en blanc avec des ferronneries par une nouvelle porte de garage à sections horizontales, de teinte identique à l'existant ;
 - le dessin de la nouvelle porte de garage ne respecte pas le style et les caractéristiques architecturales de la porte de garage d'origine ;
 - la porte de garage projetée, par son aspect contemporain et standardisé, rompt avec le langage architectural de la façade et ne s'intègre pas harmonieusement sur la façade ;
 - il y a dès lors lieu de soit maintenir la porte de garage d'origine, soit la remplacer par une nouvelle porte en respect du matériau et du style d'origine ;
 - la corniche en bois peint en blanc d'origine a été remplacée par une corniche en PVC de même teinte ;
 - le PVC n'est pas un matériau durable ni esthétique ;
 - ces éléments en PVC portent atteinte à l'esthétique de la façade ;
 - il convient également de prévoir une corniche dans un matériau plus durable et qualitatif afin de préserver l'esthétique et l'harmonie de la façade ;
- qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne ;
- que la véranda existante sera démolie et remplacée par une nouvelle extension ;
- que l'extension projetée sera réalisée en briques peintes en blanc, avec des châssis en aluminium de teinte anthracite ;
- que le parement du bâtiment principal est en briques de teinte rouge avec, des châssis en PVC de teinte blanche ;
- qu'il s'agit d'une façade non visible depuis l'espace public ;

- que cette intervention permettra de distinguer le volume contemporain du volume l'existant ;
- que la régularisation porte sur l'aménagement des combles en une chambre supplémentaire et une salle de bain ;
- que la volumétrie de la toiture ne sera pas modifiée ;
- que l'habitabilité de la chambre aménagée dans les combles est conforme au Titre II du R.R.U. ;
- qu'en façade avant, les plans de la situation de droit prévoyaient la pose d'un crépi à partir du premier étage ;
- qu'en situation existante de fait, la façade est revêtue d'un parement en briques de teinte rouge ;
- que ces modifications semblent avoir été réalisées lors de la construction du bâtiment ;
- que le matériau existant est plus qualitatif et s'intègre harmonieusement dans l'environnement bâti existant ;
- que les menuiseries extérieures en bois peint en blanc de la lucarne en façade avant ont été remplacées par du PVC de teinte similaire ;
- que les châssis des étages inférieurs sont en bois de teinte blanche ;
- que lors du prochain remplacement, les châssis de la lucarne devront être remplacés par des châssis en bois, afin de rétablir une cohérence des matériaux sur la façade avant ;
- que le bois est un matériau durable ;
- qu'il est prévu l'ajout d'une citerne d'eaux pluviales d'une capacité de 5000 L en sous-sol ;
- que le trop-plein de la citerne sera déconnecté du réseau d'égouttage et infiltré sur la parcelle ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 3 chambres ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- qu'à l'exception du volume du sous-sol et de l'escalier, les travaux projetés ne portent pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2026 au 19/01/2026 ;

Vu la seule réclamation portant sur :

- les plans présentent des erreurs et incohérences concernant les niveaux du palier, de l'escalier et du jardin créant un surplomb qui est accentué par l'absence de haie sur la profondeur du palier ;
- la largeur et la profondeur excessives de l'escalier et du palier empêchant la plantation d'une haie vive le long de la limite mitoyenne ;
- la hauteur de l'extension au premier étage dépasse celle de l'extension du voisin et ne s'intègre pas harmonieusement au bâti et ne permet pas un bon écoulement des eaux ;

Considérant :

- que l'extension du sous-sol sera limitée à la profondeur du voisin mitoyen n° 56 ;
- que la profondeur de l'escalier menant du séjour au jardin sera minimisée et que l'escalier devra respecter les prescriptions du Code Civil en termes des vues droites ;
- que le dépassement en hauteur de l'extension projetée par rapport au profil mitoyen le plus haut est limitée, et induite principalement par l'épaisseur du complexe de toiture ;
- que la hauteur de l'extension ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ni aux qualités résidentielles du voisinage ;

AVIS FAVORABLE, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- limiter l'extension du sous-sol à la profondeur du voisin mitoyen n°56 ;
- prévoir un escalier qui respecte le Code Civil en termes des vues droites ;
- minimiser la profondeur de l'escalier menant du séjour au jardin ;
- maintenir la porte de garage d'origine ou la remplacer par une nouvelle porte en respect du matériau et du style d'origine ;
- prévoir une corniche dans un matériau plus durable et qualitatif ;

La dérogation à l'article 4, du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne la profondeur de construction est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 6, du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne le profil de construction est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 4, du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne la hauteur sous plafond est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 12 §5 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) du Plateau de Stockel est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 12 §6 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (R.C.U.Z.) du Plateau de Stockel est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

